

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Im Gässle" im Planbereich 13.07 in Nürtingen-Reudern

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die frühere Gemeinde Reudern hat unter der Bezeichnung "Im Gässle" Anfang des Jahres 1970 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die bereits vorhandenen Vorentwürfe bzw. Entwürfe von Bebauungsplänen und zwar Bebauungsplan "Im Gässle", Bebauungsplan "Steig-/Talstraße", Bebauungsplan "Im Gässle - Steig" und Bebauungsplan "Östlich der Straße Im Gässle" zusammenfassen und abdecken sollte. Dieses Bebauungsplanverfahren ist jedoch nicht abgeschlossen worden. Das Baugebiet selbst wurde im wesentlichen überbaut. Die erforderliche Baulandumlegung sollte durch einen freiwilligen Umlegungsvertrag durchgeführt werden. Der Abschluß eines Umlegungsvertrages hat sich so lange verzögert, bis er durch die Änderung der grunderwerbsteuerlichen Gesetzgebung nicht mehr sinnvoll wurde. Deshalb soll die Baulandumlegung jetzt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Gässle" erneut erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die Flurstücke Nr. 1279 und 1279/7 sowie 1279/9 (Reuderner Straße), 23/9 (Reuderner Straße 86), 23/20, 23,12 (Meisterstraße 2), 24 (Meisterstraße), 24/1 Meisterstraße 1), 23/22 (Schillerstraße 6/1), 15 (Schillerstraße), 23/24 (Schillerstraße 1), 1343 (Bürgerseeweg 6), 1344 (Bürgerseeweg 5) und 23/1 (Steigstraße und Talwaldweg teilweise). |
| Im Osten | durch die Flurstücke Nr. 906 teilweise, 905 teilweise, 904 teilweise, 903/2 teilweise, 903/1 teilweise und 896. |
| Im Süden | durch die Flurstücke Nr. 895, 892 teilweise, 891 teilweise, 888 teilweise, 886 teilweise und 48/4 |

Im Westen durch die Flurstücke Nr. 48/3 (Hülenbergstraße 45), 48/2 (Hülenbergstraße 43), 60 (Hülenbergstraße teilweise), 53 (Hülenbergstraße 70/1), 53/1 (Hülenbergstraße 70), 55 (Hülenbergstraße 68), 59/1 (Hülenbergstraße 66), 59 (Hülenbergstraße 64), 65 (Hülenbergstraße 60), 61/1 (Hülenbergstraße 58), 63/1 (Hülenbergstraße 56), 64 (Hülenbergstraße 54), 66/1 (Hülenbergstraße 52), 70/3 (Hülenbergstraße 44), 11 (Hülenbergstraße 23), 26/4 (Im Gässle 20), 33/3 teilweise, 33/2 teilweise, 30/7 (Im Gässle 14), 30/6 (Im Gässle 12) teilweise, 30/5 (Im Gässle 10) teilweise, 30/4 (Im Gässle 8), 30/3 (Im Gässle 6), 30/2 (Im Gässle 4), 30/1 (Im Gässle 2) und 23/10 (Reuderner Straße 84).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Plangeltungsbereich liegt zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Es existiert ein vorläufiger Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1975, der jedoch nicht weiter bearbeitet worden ist.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteiles Nürtingen-Reudern und umfaßt mit ca. 5,0 ha im östlichen Bereich des Planungsgebietes eine Mischgebietzone von 1- bis 2-geschossiger Bebauung mit Strukturen des Handwerks, des Handels und Gebäude ehemaliger Nebenerwerbsstellen sowie Wohnbebauung. Im östlichen Bereich beiseitig der Steigstraße und der Schillerstraße befinden sich 1- und 2-geschossige, freistehende Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet.

5. Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan "Im Gässle" grenzt im Norden an Mischstrukturen 1- und 2-geschossiger Gebäude mit Handwerk, Handel und Wohnen, im Osten und im Süden an den Außenbereich und im Westen an Mischgebietsbebauung, teilweise dörflichen Charakters.

6. Einfügung in vorbereitende Planung (§ 1 Abs. 4 und § 8 Abs. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1975-1990 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen (genehmigt 09.07.1985/05.12.1985/17.03.1986/14.05.1986/29.11.1989) entwickelt, der im fraglichen Bereich Mischbau- und Wohnbauflächen darstellt.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Erschließung

Die Erschließung für dieses Bebauungsplangebiet ist durch die vorhandenen Straßen wie Hülenbergstraße, Straße "Im Gässle", Steigstraße, Schillerstraße und Hahnweidstraße gegeben.

Um für die östlich dieses Bebauungsplanes "Im Gässle" nach dem Flächennutzungsplan 1990-2000 geplante neue Wohnbaufläche "Flachsäcker" eine Erschließung zu ermöglichen, ist von der Schillerstraße aus die Planstraße A und die Verlängerung der Hahnweidstraße, die Planstraße B, mit jeweils 6,00 m Straßenquerschnitt, zu versehen. Außerdem wird über die Flurstücke 891, 888 und 886 von der Planstraße B aus ein 3,00 m breites Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Außenbereichsflächen dieser o. g. Flurstücke vorgesehen.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet und das Wohngebiet ist fast vollständig bebaut und somit eine städtebauliche Veränderung nicht vorgesehen, da Ziel- und Zweck des Bebauungsplanes die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die seit über 20 Jahren überfällige Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist.

Lediglich auf der noch unbebauten Fläche zwischen Schillerstraße, Planstraße A und Planstraße B wird eine 1-geschossige Wohnbebauung - wie an der Schillerstraße und Hahnweidstraße vorhanden - ausgewiesen. Zum Außenbereich nach Osten und Süden wird ein Grünstreifen als Anpflanzungspflicht festgesetzt, um den Übergang in die Landschaft mit ihren Obstbaumwiesen sinnvoll zu gestalten. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen ist überprüft und ergänzt worden.

Da die Gebäude im Plangebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von 1975 in Verbindung mit der BauNVO 1968 genehmigt worden sind, wurden die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf die Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf muß jedoch die BauNVO 1990 angewendet werden, so daß aufgrund der geschaffenen Tatsachen eine Überschreitung der festzusetzenden Grundflächenzahlen, teilweise an der Steigstraße, Schillerstraße und Hülenbergstraße, erforderlich wird. Die Kapungsgrenze von 0,8 wird jedoch eingehalten.

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. 5,0 ha und ist folgendermaßen unterteilt:

Mischgebietfläche	ca. 1 ha 64 a 83 qm = 33,0 %
Allgemeine Wohngebietfläche	ca. 2 ha 57 a 75 qm = 51,4 %
Verkehrsfläche	ca. 76 a 35 qm = 15,2 %
Versorgungsfläche	ca. 96 qm = 0,2 %
Öffentl. Grünfläche	ca. 84 qm = 0,2 %
Gesamtfläche	5 ha 00 a 73 qm = 100 %

8. Umweltschutz- und Umweltverträglichkeit

a) Eingriff in Natur und Landschaft

Da dieses Gebiet - wie bereits dargelegt - fast vollständig bebaut ist und bauliche Festsetzungen den Bestand ausweisen, wird in die ökologischen Strukturen nicht eingegriffen. Der Verlust einiger Obstbäume im Bereich zwischen den Planstraßen **A** und **B** wird durch den geplanten Grünstreifen (Anpflanzungspflicht) zum Außenbereich im Osten und Süden des Plangeltungsbereiches wieder ausgeglichen.

b) Altlasten

Aufgrund vorhandener Untersuchungen über Altlasten sind im Plangeltungsbereich keine derartigen Vorkommen zu erwarten.

c) Grundwasser

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen 1-geschossigen Neubauten sind Eingriffe in das Grundwasser aufgrund der Erkenntnisse der bereits erstellten Gebäude nicht zu erwarten. Hinsichtlich der geplanten Wasserschutzzone III wird auf Pkt. 9 dieser Begründung verwiesen.

d) Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine spezielle Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes und die fast vollständige Bebauung des Gebietes nicht durchgeführt worden.

e) Lärmschutz

Lärmschutzrelevante Maßnahmen und Festsetzungen stehen in diesem Gebiet nicht an.

f) Ausgleichsmaßnahmen und allgemeine Grünplanung

Wie bereits unter Pkt. 8 a) dargelegt, wird lediglich im Gebiet zwischen Schillerstraße, Planstraße A und Planstraße B durch die Ausweisung von Neubauten in den Obstwiesenbestand eingegriffen. Dieser Verlust an Obstbäumen kann durch die Festsetzung der Anpflanzungspflicht von einheimischen, standortgerechten Obstbäumen entlang des Plangeltungsbereiches im Osten und Süden zum Außenbereich ausgeglichen werden.

9. Sonderprobleme

Das Bebauungsplangebiet liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone III des geplanten - d. h. fachtechnisch geprüften - Wasserschutzgebietes "Quelle am Berg/Neuer Schacht der Stadt Nürtingen". Wie an vielen Stellen im dicht besiedelten Mittleren Neckarraum läßt es sich nicht vermeiden, im Bereich einer Wasserschutzzone III eine bauliche Nutzung - im vorliegenden Fall ist die Bebauung bereits vorhanden - vorzunehmen.

Die vorgesehenen Nutzungen sind möglich und im Hinblick auf die Wasserschutzzone vertretbar, so lange die in den Richtlinien für Wasserschutzgebiete vom Februar 1975 enthaltenen Verbote eingehalten werden.

10. Nachrichtliche Übernahme anderer Planung

- entfällt -

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

a) Kosten und Finanzierung

Es entstehen lediglich Kosten für die beiden Planstraßen **A** und **B**. Damit wird in der Berechnung nur jeweils das Teilstück innerhalb des Plangeltungsbereiches zugrunde gelegt. Die Verlängerung der Straßen, Leitungen und Kanäle im möglichen Bebauungsplangebiet "Flachsäcker" werden außer Acht gelassen.

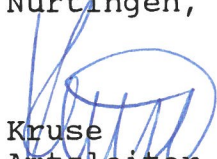
Für die beiden geplanten Teilstücke der Planstraßen **A** und **B** ergeben sich folgende Kosten:

Kanalbau	ca. 60.000 DM
Strom und Wasser	ca. 70.000 DM
Straßenbau	ca. 140.000 DM
Beleuchtung	ca. 30.000 DM
insgesamt	ca. 300.000 DM

b) Bodenordnende Maßnahmen

Die erforderliche Bodenordnung soll durch eine Baulandumlegung auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes "Im Gässle" erfolgen.

Nürtingen, den 22.03.1994/10.10.1994


Kruse
Amtsleiter