

(32)

Begründung zum Bebauungsplan "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker"

Allgemeines: Die Gemeinde Reudern beabsichtigt, gem. § 2 Abs. 1 BauG, für das Baugebiet "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauG entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Flächen-

nutzungsplan:

Die Gemeinde Reudern hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 6.12.1971 genehmigt wurde. Hierbei wurde festgestellt, daß die Gemeinde Reudern künftig noch stark entwicklungsfähig als Wohn- und Gewerbe-gemeinde ist. Dies ergibt sich aus der günstigen Lage der Gemeinde zwischen den Städten Nürtingen und Kirchheim.

Weiter wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt, daß die baulichen Erweiterungen in südlicher Richtung erfolgen sollten, da dies zu keiner stärkeren Belastung der Landschaft führen würde. hingegen wird eine Ausdehnung nach Osten zurückgestellt. Das südliche Siedlungsgebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in seiner Abgrenzung und bebauungsmöglichkeit durch Vorentwürfe untersucht.

Die im Flächennutzungsplan festgelegten Abgrenzungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" übernommen, Abweichungen gegenüber den ursprünglichen Begrenzungen im Flächennutzungsplan ergeben sich aus überörtlichen Forderungen im westlichen Bereich. Im westlichen Bereich wurde im Zusammenhang mit der künftigen Zufahrt zum Kreiskrankenhaus die Einmündung in das Baugebiet als Kreuzung außerhalb des Flächennutzungsplans angelegt.

Abgrenzung des
räumlichen Geltungs-
bereiches:

Der Bebauungsplan "Zittelmann-Fritzle-Lieben-
äcker" wird durch die Nürtinger Straße im
nördlichen Bereich, die Schulstraße im öst-
lichen Bereich, dem Kelterweg und der möglichen
Entwässerung im südlichen Bereich und der
Zufahrt zum Baugebiet im westlichen Bereich
begrenzt.

Entlang der Nürtinger Straße wird der vor-
handene Baubestand bis zur Kirchstraße Ge-
bäude Nr. 15/3 einbezogen. Der Bereich von
Kirchstraße 13 bis Schulstraße 8 bleibt außer-
halb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
da dieser Bereich nicht in unmittelbarem Zu-
sammenhang mit der Aufstellung dieses Be-
bauungsplans steht.

Die westliche Seite der Schulstraße mit ihrem
Baubestand wird in den Bebauungsplan einbe-
zogen, die Schulstraße selbst wird durch den
Bebauungsplan "Schulstraße" erfaßt, der die
Schule, die Festhalle und den Kindergarten
enthält.

Die nördliche Seite des Kelterwegs wird mit
dem Baubestand in den Bebauungsplan einbe-
zogen, die südliche Seite und der Kelterweg
sind im Bebauungsplan "Schulstraße" enthal-
ten.

Der im Jahre 1961 und in den darauffolgenden
Jahren aufgelegt Bebauungsplanentwurf
"Zittelmann/Fritzle" wird in dem jetzt auf-
gestellten Bebauungsplan "Zittelmann-Fritzle-
Liebenäcker" mit einbezogen.

Festsetzungen über wasser- und straßenrecht-
liche Maßnahmen sowie des Natur- und Land-
schaftschutzes liegen nicht vor.

Der Bestand innerhalb
des räumlichen Geltungs-
bereiches:

Das vorgesehene Baugelände schließt an den bestehenden Ort an. Es handelt sich um ein leicht nach Süden und Westen fallendes Hanggelände, das als Saumwiesen- und Ackerland genutzt wird. Aus dieser Hanglage ergibt sich die südliche Begrenzung. Hier wurde das noch mögliche zu entwässernde Gebiet erfaßt. Dies gilt ebenso im westlichen Bereich.

Hinzu kommt, daß der westliche Bereich durch Leitungsrechte zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland und der Energieversorgung Schwaben mit den entsprechenden Schutzzonen belastet ist. Die weitere Planung der EVS und der Neckarwerke sieht darüber hinaus eine wesentliche Verstärkung der Leitungen vor. Eine Ausdehnung des Baugebietes in westliche Richtung ist somit künftig nicht möglich.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind durch eine starke Parzellierung des Bodens bestimmt. Die Parzellen reichen von 2 ar bis 15 und 20 ar. Das Baugebiet umfaßt weit über 100 Parzellen. Der Anteil der Gemeinde am Grundbesitz ist gering und beschränkt sich auf einige wenige Grundstücke.

Der vorhandene Baubestand fügt sich in die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans mit ein. Neue Festsetzungen für den Bestand werden somit nicht erforderlich. Soweit durch Straßenbaumaßnahmen Eingriffe in die Substanz stattfinden, liegen diese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Erschließung des

Baugebietes: Bei der Erschließung des Baugebietes war davon auszugehen, daß die innerhalb des Ortes liegenden Straßenanschlüssen für das künftige Baugebiet nicht ausreichen bzw. durch die zu enge Bebauung unzureichend und nicht verkehrsgerecht sind. }

Es wurde deshalb eine Sammelstraße vorgesehen, die im westlichen Bereich am Ortsausgang in das Baugebiet führt. Die Dimensionierung dieser Straße sieht eine Fahrbahn mit 7,50 m, 2 Gehwegen mit je 1,50 m und einem Parkstreifen mit 1,75 m vor.

Von dieser Sammelstraße gehen Erschließungsstraßen in ausreichender Zahl weg, die das Wohngebiet und die einzelnen Bauplätze gut erschließen. Für diese Straßen ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und ein einseitiger Gehweg mit 1,50 m vorgesehen.

Die Wohnstraßen erhalten eine Gesamtbreite von 6,50 m.

Wie bereits oben angesprochen, wird der westliche Kreuzungspunkt mit Einmündung in das Baugebiet bzw. Zufahrt zum Kreiskrankenhaus entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes ausgebildet. Die starken Einschnitte in das Gelände machen Böschungen bzw. eine durchlaufende Stützmauer von ca. 1,00 m Höhe erforderlich. Die Verkehrsflächen erfahren entsprechend den Richtlinien eine Unterteilung mit Inseln bzw. Fahrspuren.

Ver- und Ent-

sorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt über den bestehenden Hochbehälter der Gemeinde im Gewand "Eölle". Das Fassungsvermögen dieses Behälters beträgt ca. 220 cbm. Seit mehreren Jahren ist die Gemeinde Mitglied der Bodensee-Wasserversorgung und besitzt eine Anwartschaft von 7 l/sec. Aus der gemeindeeigenen Wasserfassung im Donzdorfer Tal werden min. 100 cbm/Tag gefördert.

Es stehen somit an Wassermengen zur Verfügung:

Aus der Bodensee - Wasserversorgung

7 x 24 x 60 x 60	=	605 cbm/Tag
aus der eigenen Fassung	=	100 cbm/Tag

Summe		705 cbm/Tag
-------	--	-------------

Nach Überbauung des geplanten Gebietes kann davon ausgegangen werden, daß insgesamt ca. 3000 Einwohner mit Trinkwasser zu versorgen sind. Der Wasserbedarf beträgt bei einem Kopfverbrauch von 150 l/Tag an einem Sommertag ca.

$$Q = 3000 \cdot 0,15 \cdot 1,5 \\ = 675 \text{ cbm/Tag.}$$

Gewerbliche Wasserverbraucher sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Die Landwirtschaft wird von 4 Voll-Landwirten betrieben. Nach Unterlagen der Gemeinde Reudern beträgt der durchschnittliche Wasserverbrauch ca. 80 l/Kopf. Tag.

Durch Ausbau einer vorhandenen Blende im Zu-leitungsrohr aus der Bodensee-Wasserversorgung läßt sich der Zufluß noch steigern.

Das Versorgungs-Netz wird so ausgelegt, daß ein späterer Verbund zwischen der vorhandenen Leitung vom Behälter im "Jottenhardt" der Stadt Nürtingen jederzeit möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein neu zu bauendes Kanalnetz, mit Abfluß in Richtung Kläranlage Reudern fest. Es wird notwendig, die vorhandene Kläranlage zu erweitern und ein Regenüberlaufleck zu erstellen. Aus den bereits der Wasserwirtschafts-Verwaltung vorgelegten Plänen ist das Nähere ersichtlich. Der Gemeinderat von Reudern hat bereits den Beschluß zur Erweiterung der Kläranlage gefaßt.

Laufliche Nutzung

Der Charakter der Gemeinde Reudern als Wohn-gemeinde läßt es richtig erscheinen, daß geplante Laugebiet als aufgelockerte Siedlung anzulegen. Dabei ist eine gute Einbrandung in die landschaftlichen Gegebenheiten ebenso angestrebt worden wie die harmonische Angliederung an den bestehenden Ort.

Die gewählte Laufform ist das 1-geschossige Haus mit Satteldach, das den Wünschen der künftigen Einwohner nach dem freistehenden Einfamilienhaus oder dem Einfamilienhaus in Reihenhaushausform sind im inneren Bereich der Wohnanlage 2-geschossige Gebäude vorgesehen. Auch diese erhalten ein Satteldach.

Von besonderer Bedeutung ist in dem Laugebiet der Abschnitt Evangelische Kirche. Dieser Abschnitt ist im Vorgriff bereit geplant und bebaut worden. Um das Gebiet höhenmäßig zu gliedern, ist diesem Abschnitt ein mehrgeschossiges Gebäude zugeordnet. Somit wird in der Zuordnung der Gebäude zueinander ein Schwerpunkt innerhalb der Wohnanlage geschaffen.

Neben den Wohnflächen sind Kinderspielplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Darüberhinaus ist nicht zu verkennen, daß die anschließende freie Flur ein ideales Bestätigungsfeld für die Kinder ist.

Planungsstatistik Die Gesamtbaufäche des Baugbietes beträgt ca. 20 ha. Diese große Flächenausdehnung ergibt sich aus dem wie bereits in der Abgrenzung dargestellten, mit einbezogenen Altbauflächen. Die belaute Fläche beträgt ca. 7 - 8 ha. Durch die Straßenbaumaßnahmen von Land und Landkreis ergibt sich zusätzlich eine Flächenausdehnung von 3 ha.

Die Hauptplatzgrößen betragen überwiegend zwischen 5 und 6 ar und sind als Einfamilienhäuser ausgewiesen. Nur in einem kleineren Bereich sind 2-geschossige Reihenhäuser mit Platzgrößen zwischen 1,5 und 3 ar ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Einzelplätzen mit vorgesehen. Der Flächenanteil der privaten Baugrundstücke beträgt 72 %, der Verkehrsflächen 23 %, der öffentlichen Grünflächen 2 %, als Gemeindeanteil 3 %.

Kostenschätzung Die Kosten für das Gesamt - Vorhaben betragen nach derzeitigen Baupreisen:

Kanalisation	1 060 000,- DM.
Regenüberlaufblecken	370 000,- DM.
Kläranlagen - Erweiterung	600 000,- DM.
Wasserversorgung	560 000,- DM.
Straßen - u. Wegbau samt	
Parkflächen	2 350 000,- DM.

Planverwirklichung

Die Gemeinde Kiedern hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Bodennutzungsmaßnahmen durch Einleitung einer Umlegung am 28.9.1972 eingeleitet. Im Rahmen der Anhörung der Grundstückseigentümer zur Bodennutzungsordnung wurden deren vorgebrachte Bedenken und Anregungen bei der laufenden Bearbeitung des Bebauungsplanes mit eingearbeitet und berücksichtigt.

Zahl der Grund-
stücke und
Eigentümer

In den Bebauungsplan einbezogen sind 223
Altgrundstücke in der Größe von 0,80 qm
bis 28 ar, die im Eigentum von 140 Grundstücks-
besitzern sind.

Besondere
Vorkommnisse

Durch die Planungen des Landkreises für eine
ordnungsgemäße Straßenzufahrt zum neuen Kreis-
krankenhaus und zum Berufsschulzentrum auf dem
Säer in Mürtingen mußten die Planungen für den
Bebauungsplan unterbrochen werden. Nach über 2
jährigen Planungen der Straßenbaubehörde und
Verhandlungen mit dem Straßenbauamt hinsicht-
lich der günstigen Trassenführung der L 297
und der Einmündungen der Zufahrtsstraße Rich-
tung Krankenhaus und der Erschließungsstraße
zum Baugebiet bzw. Bebauungsplangebiet, konnten
die Planungen und Verhandlungen durch die Ge-
meinde weitergeführt werden. Die durch die
Forderung der Straßenbaubehörde notwendige Aus-
weitung des Bebauungsplans über den Flächen-
nutzungsplan mit den dadurch bedingten er-
schwerten Planungen und Verhandlungen mit den
Grundstücksbesitzern führte zu der bereits er-
wähnten Ausdehnung über den Flächennutzungsplan
hinaus und zu einer weiteren Verzögerung von
fast 1 Jahr.

Aufgestellt

Reudern im Mai 1974