

Stadt Nürtingen  
Planungsamt (Eis)

Az.:13.02-621.40/41 (2)

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan**

## **2. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker"**

**im Planbereich 13.02 in Nürtingen-Reudern**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Der Ortsteil Reudern hat in den vergangenen Jahren eine starke Siedlungsentwicklung mit einhergehend hohem Flächenverbrauch erfahren. Zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten sind sowohl durch orts- und landschaftsgestalterische Gesichtspunkte als auch durch technische Voraussetzungen (z.B. Abwasserbeseitigung) enge Grenzen gezogen. Das Schließen von Baulücken und Verdichtung der vorhandenen Bebauung ist demzufolge wichtiger Bestandteil des Stadtteilentwicklungskonzeptes für Reudern.

Die 2. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzungsbebauung der Flurstücke Nrn. 1514, 1515, 1516, 1519 und 1520 in Reudern. Die Grundstücke besitzen eine durchschnittliche Länge zwischen 57 m und 65 m und sind derzeit nur im nördlichen Teil bebaubar. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit "in zweiter Reihe" ist städtebaulich sinnvoll, weil die Grundstücke sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches befinden, eine ausreichende Größe besitzen und keine Erschließungsprobleme vorliegen. Auch aus ökologischen Gesichtspunkten ist die Ergänzungsbebauung wünschenswert, da jede Verdichtung einer unkontrollierten Ausweitung der Siedlungsflächen in freier Landschaft entgegensteht.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Stadtteil Reudern und umfaßt eine Fläche von ca. 0,6 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Westen	von den Flurstücken Nrn. 1521 und 1279/3 (Weg);
im Norden	von dem Flurstück Nr. 1279 teilweise (Reuderner Straße));
im Osten	von dem Flurstück Nr. 1513;
im Süden	von den Flurstücken Nrn. 1499, 1499/1, 1500 (Weg), 1500/2, 1500/3, 1500/4 1501, 1502/1 und 1502/3 teilweise.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Gebiet der Planänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker", rechtskräftig seit 08.03.1978. Dieser Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einem 17,5 m breiten Baufenster entlang der Reuderner Straße aus. Die baulichen Festsetzungen lassen zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einem 40° geneigten Satteldach zu.

### **4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Im Plangebiet bestehen gegenwärtig drei Wohngebäude. Die restlichen Flächen sind innerörtliche Brachen bzw. werden als Gartenland genutzt.

### **5. Bestand und Planungen unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Im Norden, gegenüber der Reuderner Straße, liegen ein Gasthof und ein landwirtschaftlichen Betrieb im nicht überplanten Innenbereich sowie Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb eines durch den Bebauungsplan "Kreuzwiesen" ausgewiesenen besonderen Wohngebietes. Die baurechtlichen Festsetzungen ermöglichen dort zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, einer maximalen Geschoßflächenzahl von 0,8 und einem 45-50° geneigten Satteldach.

Westlich, östlich und südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" umfaßt. Im Westen und Osten ist ein Mischgebiet festgesetzt, die vorhandene Bebauung besteht aus Wohn- und Geschäftsgebäuden. Im Süden liegt ein allgemeines Wohngebiet, das größtenteils bebaut ist. Für alle Bereiche gelten die in Punkt 3 genannten baulichen Festsetzungen.

### **6. Einfügung in vorbereitende Planungen**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen (genehmigt mit Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.07.1985) und in dessen geplanter Fortschreibung bis zum Jahr 2000 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## **7. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **a. Erschließung**

Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden in zweiter Reihe ist von der Reuderner Straße her vorgesehen, da eine Erschließung von Norden städtebaulich die beste Lösung ist.

### **b. Bauliche und sonstige Nutzungen**

Der historische Ortsteil Reudern zeichnet sich durch bäuerlich geprägte Kleinstrukturen aus. Auch innerhalb der jüngeren Siedlungsbereiche existieren noch größere, zusammenhängende Grünstrukturen, die den Gebäuden zuzuordnen sind. Der Rahmenplan "Stadtteilentwicklung" für Reudern vom März 1991 trägt diesem Sachverhalt Rechnung, indem er einen teilweisen Erhalt der innerörtlichen Grünstrukturen empfiehlt. Diese Vorgabe zusammen mit dem Umstand, daß nur ein Teil der Anlieger eine Bebauung in zweiter Reihe wünscht, ist Grund dafür, daß im südlichen Teil der Flurstücke Nrn. 1517 und 1518 keine überbaubaren Flächen ausgewiesen werden.

Die Gebäude entlang der Reuderner Straße sind zweigeschossig mit einem 30° geneigten Satteldach konzipiert; die Planung für die südlich angrenzende Bebauung in zweiter Reihe weist eingeschossige Gebäude mit einem 1,2 m hohen Kniestock und einem 40°-45° geneigten Satteldach aus. Diese Festsetzungen stellen die Bebauung der Parzellen in ortstypischer, der umgebenden Bebauung angepaßten Weise sicher.

### **c. Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Abwasserentsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert.

### **d. Statistische Werte der Planung**

Geltungsbereich:	ca. 6.038 m <sup>2</sup> =	60 a,	38 m <sup>2</sup>	100 %
Bruttobaufläche:	ca. 5.888 m <sup>2</sup> =	58 a,	88 m <sup>2</sup>	98 %
Nettobaufläche:	ca. 1.340 m <sup>2</sup> =	13 a,	40 m <sup>2</sup>	22 %
Verkehrsfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup> =	1 a,	50 m <sup>2</sup>	2 %

## **8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

Für den Bebauungsplan 2. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da sich die Planänderung lediglich in Aufteilung und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in deren Ausmaße von der heute gültigen Planung 1. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Lie-

benäcker" unterscheidet. Für den neu überplanten Bereich weist die 1. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" ca. 1.400 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche aus, die 2. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" dagegen nur ca. 1.340 m<sup>2</sup>.

**9. Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen**

Entfällt.

**10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

**a. Kosten und Finanzierung**

Entfällt.

**b. Bodenordnende Maßnahmen**

Entfällt.

Nürtingen, den 30.07.1996/28.01.1997

Kruse  
(Amtsleiter)

Eissele  
(Sachbearbeiterin)