

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Kreuzwiesen" im Planbereich 13.03 in Nürt.-Reudern.

1.) Erfordernis der Planaufstellung.

Die Gemeinde Reudern hatte vor ihrer Eingemeindung nach Nürtingen für die Gebiete "Marbachweg - Kreuzwiesen", "Kreuzwiesen östlicher Teil" und "Friedhof" Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die bis heute nicht abgeschlossen sind. Im Interesse der Rechtssicherheit sowie als Grundlage für Folgeverfahren (z.B. Baulandumlegung) ist es erforderlich, für die Gebiete einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu erhalten. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung scheint es zweckmäßig für alle 3 genannte Gebiete unter Abgrenzung eines gemeinsamen räumlichen Geltungsbereiches ein neues Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

2.) Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Flurstücke 1160, 1195/1, 1195/3, 1195/4 und 1199 bis 1204, im Westen durch die Flurstücke 979/2, 1129, 982, 1043, 1026 und 157, im Süden durch die Flst. 1412/1, 1592, 1593, 1593/1, die Gebäude Reuderner Straße 6 - 14, die Straße Im Fritze Flst. 1584 und den südlichen Gehwegrand der Reuderner Straße O.W. 2 - B 297 -, im Osten durch das Gebäudegrundstück 43 und 45 der Reuderner Straße und durch den westlichen Gehwegrand der Stephanstraße - K 1200 -.

3.) Bestehende Rechtsverhältnisse.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht außer einem Baulinienplan im Bereich des Gebäudes Reuderner Straße 39 aus dem Jahre 1892 kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4.) Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches fällt von der Reuderner Straße (Ecke Stephanstraße) zum Marbachweg (Ecke Dalienweg) relativ gleichmäßig um ca. 25 m ab und stellt damit einen mittleren Nordhang dar. Es ist weitgehend bebaut. Die vorhandene Nutzung entspricht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde sind hierzu keine weiteren Ausführungen erforderlich.

5.) Bestand und Planungen unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Im Norden grenzen unverplante landwirtschaftliche Flächen (Wiesen und Baumwiesen) an. Im Osten jenseits der K 1200 besteht eine lockere Wohnbebauung mit dazwischenliegenden Baumwiesen. Auf dem Anwesen Reuderner Straße 43 und 45 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Gaststätte. Das Grundstück mußte aus der Planung ausgeklammert werden, weil bei der Straßenbauverwaltung noch keine klare Vorstellung zur Bereinigung der unglücklichen Verkehrsverhältnisse bei der Einmündung der K 1200 - Stephanstraße - in die B 297 - Reuderner Straße - besteht. Südlich des Planungsgebietes jenseits der B 297 im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" liegt eine gemischte Bebauung, in welcher jedoch die Wohnnutzung überwiegt. Östlich des Planungsgebietes befinden sich wiederum landwirtschaftliche Flächen, die von verschiedenen überörtlichen Versorgungsleitungen (GVS und 380/110 kV Starkstromleitung usw.) durchzogen werden.

6.) Ziele und Zwecke der Planung.

Hier wird vollinhaltlich auf Ziffer 1 verwiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bisherige Entwicklung des Gebietes gesichert und die Rechtsgrundlage für Folgeverfahren geschaffen werden.

7.) Einfügung in vorbereitende Planungen.

Nachdem das Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage Reuderns liegt, sind besondere Gesichtspunkte irgendwelcher übergeordneter Planungen nicht zu berücksichtigen. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan entspricht die Darstellung der Bauflächen dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

8.) Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Die Zufahrt geschieht z.Zt. ausschließlich über die Stephanstraße bzw. den Marbachweg. Es wird erwogen, beim Bau der westlich des Gebietes vorgesehenen Kreisstraße dort einen weiteren Straßenanschluß herzustellen, der voraussichtlich wiederum über den Marbachweg führt. Aus diesem Grunde mußten am Marbachweg an den Einmündungen der Seitenstraßen im Interesse der Verkehrssicherheit Sichtwinkel eingeplant werden.

b) Bauliche und sonstige Nutzungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung stehen im Einklang mit der Baunutzungsverordnung und mit dem vorhandenen Baubestand. Nachdem das Gebiet weitgehend bebaut ist, besteht nur begrenzt die Notwendigkeit, die bauliche Entwicklung durch besonders detaillierte Festsetzungen in eine bestimmte Richtung zu lenken. Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen allerdings auch sicherstellen, daß neue Häuser in Baulücken nicht wesentlich von ihrer Umgebung abweichen.

c) Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser.

Das Gebiet ist ausreichend mit Wasser und Strom versorgt. Die Entwässerung der westlichen Teile Reuderns ist durch den 1976 erfolgten Bau eines Hauptsammlers zur erweiterten Kläranlage Zizishausen langfristig sichergestellt. Ein Anschluß an eine Gasversorgung besteht nicht.

d) Statistische Werte der Planung.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 9 ha 38 a 20 qm und gliedert sich folgendermaßen:

Verkehrsflächen

Fahrbahn	1 ha 44 a 85 qm	
Gehweg	34 a 10 qm	
Verkehrsgrün	6 a 60 qm	
Parkfläche	<u>3 a 40 qm</u>	1 ha 88 a 95 qm 20,1 ‰

Baugrundstücksflächen

Wohnbauflächen

Allgemeines Wohngebiet	5 ha 25 a 40 qm	✓
Besonderes Wohngebiet	1 ha 18 a 40 qm	✓

Baugrundstück für den Gemeinbedarf 21 a 50 qm

Flächen für Versorgungsanlagen	<u>1 a 75 qm</u>	✓	6 ha 67 a 05 qm 71,1 ‰
--------------------------------	------------------	---	------------------------

Grünflächen

Friedhof	50 a 40 qm	✓	
Kinderspielfeld	16 a 30 qm	✓	
Grabsteinaussellung	5 a 35 qm	✓	
Private Grünfläche	<u>10 a 15 qm</u>	✓	82 a 20 qm 8,8 ‰

In dem Gebiet werden nach vollständiger Bebauung ca. 140 Wohnungen bestehen. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von ca. 400 Personen.

9.) Sonderprobleme.

Entlang der Reuderner Straße - B 297 - besteht in den vorhandenen Gebäuden eine gemischte Nutzung mit besonderem Charakter. Hier soll die Wohnnutzung trotz vorhandener gewerblicher und Dienstleistungsbetriebe erhalten und fortentwickelt werden. Diesem Planungsziel dient die Festsetzung eines "Besonderen Wohngebietes" gemäß § 4 a BauNVO.

Die Grünfläche an der Ecke Stephanstraße/Marbachweg gegenüber dem Friedhof soll für die Ausstellung von Grabsteinen verwendet werden und muß nicht unbedingt öffentlichen Charakter haben. Die Festsetzung einer Grünfläche soll andererseits verhindern, daß sich hier eine gewerbliche Nutzung entwickelt.

10.) Nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des vorgesehenen Wasserschutzgebietes der Gemeinde Oberboihingen.

11.) Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.

Nachdem das Gebiet weitgehend erschlossen ist, entstehen nur noch geringfügige Kosten für die endgültige Fertigstellung und Ergänzung der Erschließungsanlagen in Höhe von insgesamt ca. 70 000,-- DM. Dieser vergleichsweise geringe Betrag kann voraussichtlich problemlos in einem der nächsten Haushaltspläne finanziert werden.

b) Bodenordnende Maßnahmen.

Nachdem das Gebiet weitgehend bebaut ist, sind zur Planverwirklichung keine Folgeverfahren notwendig. Lediglich die früher begonnenen Baulandumlegungen müssen verfahrensmäßig zum Abschluß gebracht werden, wozu dieser Bebauungsplan beitragen soll.

Nürtingen, den 28. Mai 1980



Kurz  
Baudirektor