

# **Begründung zum Bebauungsplan „Au“**

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

Der Gemeinderat hat am 17. August 1993 beschlossen, die rechtskräftigen Bebauungspläne „Untere Au“, „Au-/Nürtinger Straße“ sowie „Obere Au“ zu ändern. Bei einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat die untere Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass eine Änderung der drei genannten Bebauungspläne in drei separaten Verfahren rechtlich grundsätzlich möglich erscheint. Angesichts jedoch möglicher Unsicherheiten rechtlicher und tatsächlicher Art, wäre aber die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Bereich zwischen der Brückenstraße im Südwesten, der Kanalstraße im Nordosten, der Nürtinger Straße im Nordwesten und der Gemeinbedarfsfläche im Südosten den Änderungsverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit vorzuziehen. Dieser Anregung ist die Gemeinde nachgekommen und hat einen neuen Bebauungsplanentwurf mit Namen „Au“ aufgestellt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Südwesten von der Brückenstraße
- im Nordosten von der Kanalstraße
- im Nordwesten von der Nürtinger Straße
- im Südosten von der Gemeinbedarfsflächengrenze (einschl. Flst. 847/6 und 847/7)

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Au“ bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Au-/Nürtinger Straße“
- Bebauungsplan „Obere Au“
- Bebauungsplan „Unter Au“

Diese Bebauungspläne werden in den Teilbereichen, die vom neuen Bebauungsplanentwurf erfasst sind, aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Au“ ersetzt.

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

Das gesamte Plangebiet ist größtenteils mit Wohngebäuden sowie dem gemeindlichen Kindergarten, Kanalstr. 14 überbaut und entspricht bereits heute im Wesentlichen dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen Kanalstraße 12 hat Bestandsschutz.

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich die sog. „Ortsmitte“ und der Bebauungsplan „Untere Au“, der für das benachbarte Gebiet „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausweist. Westlich des Plangebietes weisen die Bebauungspläne „Au-/Nürtinger Straße“ und „Bräunlesweg/Austraße“ allgemeine Wohngebiete aus. Südlich bzw. östlich des Plangebietes weist der Bebauungsplan „Obere Au“ eingeschränktes bzw. Gewerbegebiet aus.

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

Die Gemeinde verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen. Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes „Au“ ist darin als Wohnbaufläche dargestellt.

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

### **a) Erschließung**

Das Gebiet ist bereits vollkommen mit Straßen, Abwasserkanälen und Wasserversorgungseinrichtungen erschlossen. Nur im Bereich der Brückenstraße vor den Gebäuden Austraße 60 und Nürtinger Str. 13 wird die Brückenstraße eingengt, um den bisher nur teilweise ausgeführten Gehweg vollends verlängern zu können und in diesem Zusammenhang öffentliche Stellplätze ausweisen zu können. Die Einengung der Brückenstraße steht in einem engen Zusammenhang mit dem flächendeckend eingeführten „Tempo 30“ und ist auch tatsächlich schon erfolgt.

### **b) Bauliche und sonstige Nutzung**

Das Gebiet ist z.Zt. im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes „Au-/Nürtinger Str.“ als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Diese Nutzung soll auch im neuen Bebauungsplan für diesen Bereich beibehalten werden. Im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes „Obere Au“ ist Mischgebiet ausgewiesen, was jedoch im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden soll. Diese Änderung bietet sich an, da bereits die Gebäude Austr. 51,53 und 55 nur Wohnungen enthalten und somit für das restliche Gebiet fast nur noch Gewerbenutzung möglich wäre, um eine vernünftige Durchmischung zu erreichen.

Dies ist im Hinblick auf den benachbarten Kindergarten Kanalstr. 14 nicht gewünscht. Eine Ausweisung als „WA“ wird hier mögliches Konfliktpotenzial begrenzen.

Der Nachfrage entsprechend wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit steilerem Satteldach vorgesehen. Um dieses städtebauliche Gefüge in seiner Ausstrahlung nicht durch verschiedene Formen von Dachaufbauten zu schmälern bzw. zu stören, sind strenge Anforderungen an die Gestaltung der Gauben notwendig. Aus diesem Grunde dürfen Ausbauten oder Einschnitte insgesamt nicht länger als 1/3 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein.

Ebenfalls aus diesem Grunde sind auf der gleichen Dachseite nur Aufbauten oder nur Einschnitte zulässig, wobei Aufbauten – gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe der Dachaufbauten – nicht höher als 1,60 m sein dürfen.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan für Flächen die eine GRZ von 0,3 aufweisen als Besonderheit eine Anhebung der Geschossfläche um 80 % der Flächen von Garagen auf, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Ebenfalls darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu 80 % überschritten werden. Begründet wird dies damit, dass in dichtbesiedelten Gebieten der ruhende Verkehr eine besondere Problematik darstellt. Besonders Bauträgern soll hier ein Anreiz gegeben werden, die Fahrzeuge in Tiefgaragen „verschwinden“ zu lassen. Dies hat den Vorteil, dass eine weitere Versiegelung der Landschaft verhindert werden kann, insbesondere deshalb, weil vorgeschrieben ist, evtl. Tiefgaragen zu begrünen.

Dass dieser Anreiz auch tatsächlich angenommen wird, hat die Gemeinde bereits im Baugebiet „Untere Au“, in dem die gleiche Vorschrift besteht, beobachten können.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung weist der Bebauungsplan Besonderheiten auf. Die mögliche Grundflächenzahl von 0,4 in einem WA ist angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Apothekengebäudes auf der Parz. 837 unzureichend. Um hier einen Gegenpol zu den massiven Gebäuden der „Ortsmitte“ zu bilden, wird die Grundflächenzahl entlang der Kanalstraße bis zur Einmündung der Austraße auf 0,6 angehoben. Ebenfalls soll die Geschossfläche auf 1,2 angehoben werden.

Wenn man sich die Grundflächenzahl der bestehenden Gebäude anschaut, ist eine Erhöhung auf diesem Streifen sinnvoll. Das Grundstück Kanalstr. 2 hat eine Ausnutzung von 39 %, Kanalstr. 4 von 55 % und Kanalstr. 6 von 37%.

Allerdings müssen nach § 17 Abs. 2 der BauNVO folgende Voraussetzungen gegeben sein:

1. besondere städtebauliche Gründe müssen dies erfordern,
2. die Überschreitungen müssen durch Umstände ausgeglichen oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden. durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange dürfen dem nicht entgegen stehen.

Zu 1.) Die besonderen städtebauliche Gründe ergeben sich aus der notwendigen Bildung von Raumkanten, wie sie bereits im ersten Entwurf des Rahmenplaners bzgl. der Bildung einer neuen „Ortsmitte“ des Büros Weinbrenner und Partner gefordert wurden. Seiner Zeit wurde ein stattliches Gebäude auf der Parz. 837 für notwendig erachtet, um den Platzcharakter besser heraus zu arbeiten. Eine Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 hätte hier, auch im Hinblick auf die gegenüber liegende Bebauung zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt. Ebenfalls war die Bildung eines großen Gebäudes an der Raumkante Kanal-/Austraße (Parz. 832/8) notwendig und sinnvoll.

zu 2) Ausgleichende Umstände können z.B. vorliegen, wenn in besonders günstiger und gesunder Lage im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet oder im Gebiet selbst größere, zusammenhängende der Erholung und der Freizeitgestaltung dienende Flächen und die notwendigen Verkehrsflächen vorhanden sind, deren Bestand gesichert ist.

Mit der Anlage „Ortsmitte“ mit Spielplatz, Wasserlauf, Brunnen, Freiflächen und Außenbewirtschaftung ist diese Voraussetzung gegeben.

zu 3.) Sonstige öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.

Auch wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein großer Wert auf die Durchgrünung des Gebietes gelegt. Neben der o.g. Vorschrift kommt dies auch zum Ausdruck in der vorgeschriebenen Begrünung von Flachdachgaragen sowie in der Vorschrift, die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Ebenfalls sind vorhandenen Bäume zu erhalten und offene Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Die Gemeinde sieht hier keinen Widerspruch zum festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III a. Moderne Fahrzeuge mit ihren Motoren mit relativ kleinem Ölinhalt stellen hier keine Gefahr dar, zumal die jetzigen restriktiven Vorschriften zur Überprüfung der Katalysatoren sicher stellen, dass die Fahrzeuge in Zukunft regelmäßig gewartet werden.

Durch die Vorschrift, überdachte Stellplätze und Garagen im Planungsgebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als Tiefgaragen zuzulassen, wurde eine aufgelockerte Bebauung unterstützt.

### **c) Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser**

Das gesamte Plangebiet ist bereits mit Strom-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen versorgt. Die ordnungsgemäße Ableitung des zusätzlichen Abwasser ist durch den erfolgten Bau eines Entlastungssammlers und eines Entlastungspumpwerkes sicher gestellt. Auch kann dieses zusätzliche Abwasser ohne Probleme von der Kläranlage aufgenommen werden.

#### d) Statistische Werte der Planung

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Fläche beträgt ca. 2,25 ha und gliedert sich folgendermaßen:

1. **Baugrundstücksfläche**
  - 1.1 **Bebaute Fläche** ca. 0.855 ha
  - 1.2 **Unbebaute Fläche bzw. noch zu bebauende Grundstücke** ca. 0,850 ha
2. **Öffentliche Verkehrsflächen**
  - 2.1 **Straßenflächen** ca. 0,545 ha

Im Gebiet stehen z.Zt. bereits 21 Gebäude mit 47 Wohnungen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

##### Kosten und Finanzierung

Entlastungspumpwerk und Entlastungssammler	850.000 €
Zusätzliche Haus- und Kanalanschlüsse	30.000 €


##### Bauordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung zur Bodenordnung ist nicht notwendig.

Untersingen, 1. März 2004  
Fr/so

  
Fritz  
Bürgermeister



  
Fritz  
Hauptamtsleiter