

Bebauungsplan "Brunnenstube"

Der Gemeinderat hat am **14. Sep. 1981**... beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nach § 11 BBauG mit Verfügung

vom **7. Mai 1982**...


Nehren, den **25. Feb. 1982**  
  
Bürgermeister

des Landratsamts Tübingen genehmigt worden.  
Nehren, den **29. Juni 1983**...  
i.A. *Haas* (Haas)

Der Gemeinderat hat am **21. Dez. 1981**... den geänderten und ergänzten Bebauungsplan als Entwurf beschlossen.

Genehmigung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am


**26. Mai 1982**...

Nehren, den **25. Feb. 1982**  
  
Bürgermeister

ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Beh. Plan ist seit **26.5.82** rechtsverbindlich.  
Nehren, den **29. Juni 1983**...  
i.A. *Haas* (Haas)


Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und Ergänzung hat über die Dauer eines Monats vom **08. Jan. 1982** - **08. Feb. 1982**

insgesamt einschließlich, öffentlich aus-  
gelegt, Ort und Zeit der öffentlichen  
Auslegung sind am **30. Dez. 1981**  
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nehren, den **25. Feb. 1982**  
  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am **25. Feb. 1982**... die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nach § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ausfertigung!  
Der Entwurf v. Gemeindegesetz  
dieses Bebauungsplans stimmt  
mit dem Satzungsbeschluss  
vom 25.2.82 überein.  
Das Verfahren wurde rechts-  
gemäß durchgeführt.  
Nehren, den **14. Mai 1982**  
*Haas*  
(Haas) Bürgermeister

Nehren, den **25. Feb. 1982**  
  
Bürgermeister

Bebauungsplan "Brunnenstube"

Begründung und Erläuterung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

1. Raumplanung

A) Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Nehren gehört zur Region Neckar-Alb. Zur Verwirklichung der allgemeinen Entwicklungsziele sind in der Entwicklungsachse Reutlingen-Tübingen-Mechingen-Balingen die Siedlungsverdichtungen so zu lenken, daß nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden.

B) Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalverband Neckar-Alb sieht die Gemeinden Nehren-Gomaringen-Dusslingen (Gemeindeverwaltungsverband Steinlach-Wiesaz) als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung vor.

Im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz ist die Tragfähigkeit auch für höhere Ansprüche an die Grundversorgung gegeben.

Entlastungsmöglichkeiten für Tübingen oder Reutlingen sind gemeinsam mit dem zentralen Ort Mössingen (Unterzentrum) und dem Nachbarschaftsverband Reutlingen/Tübingen abzustimmen.

2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinden Nehren - Gomaringen - Dusslingen bilden einen Verwaltungsraum in Form eines Gemeindeverwaltungsverbandes, der die Aufgabe hat, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan zu erstellen.

Dem Flächennutzungsplan wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Steinlach-Wiesaz ein Entwicklungsplan vorgeschaltet. Der Flächennutzungsplan wurde vom Verband als Entwurf festgestellt und befindet sich im Anhörungsverfahren bei den Trägern öffentlicher Belange.

Beim

3. Bebauungsplan "Brunnenstube"

handelt es sich um ein Baugebiet innerhalb der geschlossenen Ortslage. Das Gebiet ist weitestgehendst überbaut, wobei die Erschließung und Bebauung erfolgt ist nach der Baulinienfestlegung, welche durch Erlaß des Landratsamtes Tübingen vom 26.10.1956 genehmigt worden ist. Die Festlegung dieser Baulinien erfolgte nach dem damaligen Ortsbauplanentwurf vom 1.2.1954. Mit Ausnahme der Flächen zwischen Kober-, Vaihinger- sowie Lotschacker- und Brunnenstraße, wo ein Geschäftsblock geplant war, sind Baufenster ausgewiesen worden, die in der Grundstückstiefe zwischen den Bauzeilen großzügige Grünzonen vorgesehen haben.

In dem an die Brunnenstube angrenzenden Bebauungsplan "Reisser" ist an öffentlicher Bedarfsfläche der Standort für den bestehenden Kindergarten mit Spielplatz, der Festplatz mit Parkflächen sowie der Standort für ein geplantes Feuerwehrhaus mit Versammlungsraum ausgewiesen.

A) Anlaß zur Planaufstellung

Beim vorliegenden Baulinienplan, der nach § 173 BBauG als übergeleitet anzusehen sein wird, handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG.

Seit der Aufstellung des Baulinienplanes sind die Vorstellungen zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken wesentlich verändert. Insbesondere die höheren Ansprüche an Wohnraum bezügl. der Größe wie auch der Ausstattung machen eine Überprüfung und Fortschreibung des Bebauungsplanes notwendig.

Weiter soll auch bezüglich der Bauflächen zwischen Kober-, Vaihinger-, Lotschacker- und Brunnenstraße eine Fortschreibung der ursprünglichen Planungsgrundlagen erfolgen.

Nach Festlegungen des Gemeinderates vom 20.7.1959 sollten im Geschäftsblock des Baugebietes "Brunnenstube" zwischen Kober- und Vaihinger Straße sowie Lotschacker- und Brunnenstraße die Baukörper auf die vordere Baulinie gebaut werden und die Bebauung in 2-geschossiger Weise mit 30 - 32° Dachneigung in geschlossener Bauweise erfolgen.

Nach dem Beratungsergebnis vom 2.11.1959 waren für die Bebauung dieses Quartieres durch den Kreisbaumeister Bauvorschläge vorgelegt worden, wobei vom Gemeinderat eine geschlossene 2-geschossige Bauweise an Vaihinger-, Lotschacker- und Koberstraße gefordert und an der Lotschackerstraße und evtl. auch Brunnenstraße 1-stockige Bauweise als Verbindungsglieder vorgesehen wurden.

Im Rahmen dieser Überbauung sollten Geschäftshäuser vom Lebensmittelmarkt über verschiedene Läden anderer Branchen, Tageskaffee, Arzt, Zahnarzt oder Poststelle gebaut werden.

Dieses ursprüngliche Konzept läßt sich angesichts der veränderten Branchenstrukturen nicht mehr realisieren.

Das ursprünglich wohn- und gewerblich gemischt genutzte Grundstück Vaihinger Straße 2 dient zwischenzeitlich ausschließlich Wohnzwecken, ebenso wie das später erstellte Gebäude Koberstraße 1.

Im Rahmen der Planfortschreibung soll deshalb unter grundsätzlicher Beibehaltung der konzentrierten Bebauung diese für wohnbauliche Zwecke sowie Praxisräumlichkeiten genutzt werden, wobei das Gebiet nach der Art der Nutzung nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird.

B) Bauliche Nutzung der Grundstücke

Die bisher ausgewiesenen Baufenster werden in die Tiefe um 5 m erweitert. Damit wird für die bestehenden Gebäude die Möglichkeit geschaffen, Erweiterungen des Wohnraumes auf dem verfügbaren Grundstück zu tätigen. Die bestehende Bauweise in II Geschossen, wobei in Teilbereichen I + DG besteht, soll dem Grundsatz nach beibehalten bleiben. Die Nutzungsziffern wurden unter Berücksichtigung der nach der Bebauungsplanänderung möglichen tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten festgelegt.

Die Gebäudestellung ergibt sich aus dem Bestand; für mögliche Erweiterungen sollen keine Bindungen festgelegt werden.

Bezüglich des Grundstückes Kober- und Vaihinger Straße sowie Lotschackerstraße und Brunnenstraße wurde die ursprüngliche Baulinie und das ursprüngliche Baufeld zurückgenommen um zwischen Straße und Baufenster Möglichkeiten für Vorgartenflächen zu erhalten.

Durch die Aufgabe des Konzeptes zur Errichtung von Geschäftshäusern ist es auch nicht mehr zwingend notwendig, die Gebäude an den Gehwegrand zu stellen. Dies hat weiter zur Folge, daß die an der Lotschackerstraße ausgewiesenen Stellplätze nun entbehrlich sind und dem Einzelprojekt und Grundstück zugeordnet werden können, wobei abends und an Wochenenden die öffentliche Benutzung nicht ausgeschlossen ist.

Die nach der bisherigen Baulinienplanung unter Zugrundelegung der damals gültigen Bestimmungen der Württembergischen Bauordnung (Art. 46) mögliche bauliche Nutzung wird durch die im Plan festgeschriebene Nutzungsziffern reduziert.

Die Nutzungszahlen entsprechen den Festlegungen der Benutzungsverordnung (§ 17).

Die Reduzierung der Straßenfläche macht eine aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Eingrünung und Bepflanzung an der Lotschackerstraße möglich.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 8.1. - 8.2.1982 öffentlich aufgelegt. Während der Auflegung wurden von den Angrenzern Anregungen und Bedenken vorgebracht, daß der Bebauungsplan und die Planänderung ausschließlich dem Zweck dient, die Bebauung der Grundstücke Flst. 3o26 und 3o25/3 abzusichern.

Es wird weiter die Notwendigkeit der Einbeziehung der umgebenden Bauquartiere bestritten. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß für den Bereich des Gemeindegebietes der Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt. Weiter wird darauf hingewiesen, daß durch den Bebauungsplan Teile der öffentlichen Verkehrsfläche an der Lotschackerstraße zur Schaffung von Stellplätzen für das angrenzende Grundstück verwendet werden sollen. Außerdem wird bezugnehmend auf ein auf den Flst. 3o27 und 3o25/2 vorgesehenes Einzelvorhaben die Beeinträchtigung der Durchlüftung des Bauquartieres befürchtet.

Im Rahmen der Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat wird auf die Bedenken und Anregungen eingehend festgestellt, daß die Baulinienplanung Brunnenstube aus dem Jahr 1956 nunmehr der Fortschreibung und gleichzeitig Qualifizierung nach § 3o BBauG bedarf.

Unter Beibehaltung des ursprünglichen Plankonzeptes sollen die bisher relativ schmalen Baufenster in die Grundstückstiefe um 5 m erweitert werden, um, wie durch einen bisher nicht genehmigungsfähigen Bauantrag bereits bestätigt, den heute veränderten und erweiterten Bedürfnissen an Wohnraum auf den verfügbaren Grundstücken gerecht zu werden.

Für den Bereich der Flst. 3o26 und 3o25/3 läßt sich die ursprüngliche Konzeption zur Errichtung eines Geschäftsviertels nicht mehr realisieren. Anstelle dieser Nutzung soll nunmehr die Möglichkeit der wohnbaulichen Nutzung einschl. der Einrichtung von Praxisräumlichkeiten für Ärzte geschaffen werden. Die neue Baugrenze wird dabei um 3,-- m bzw. 4,-- m vom Gehwegrand zurückgenommen. Die Nutzungsmöglichkeit dieser Grundstücke ist nach § 17 Baunutzungsverordnung festgelegt und ist gegenüber den ursprünglichen Möglichkeiten des Baulinienplanes nach der Württembergischen Bauordnung reduziert. Durch die im Plan unverändert dargestellte Nutzungsmöglichkeit dieser Grundstücke mit 2-geschossigen Gebäuden wird die Durchlüftung des Gebietes weiterhin gewährleistet sein. Der Bebauungsplan "Brunnenstube" erstreckt sich auf weitestgehendst bebautes Gebiet und stellt eine Überarbeitung aufgrund der heutigen Wohnbedürfnisse dar.

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu dem Flächennutzungsplan, der vom Gemeindeverwaltungsverband Steinlach-Wiesaz für die Gemeinden Nehren-Gomaringen-Dusslingen derzeit im Entwurf aufgestellt ist und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorliegt. Die öffentlichen Straßen im Bereich des als "Geschäftsblock" vorgesehenen Geländes zwischen Vaihinger- und Koberstraße sowie Brunnen- und Lotschackerstraße sind ausreichend breit angelegt. Die Straßenbreite der Lotschackerstraße be-

trägt nach Abzug der für die Stellplätze vorgesehenen Flächen noch 11,5 m. Außerdem kann die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Straßenbereich durch die Anlegung der Stellplätze und entsprechende Einpflanzungen wesentlich verbessert werden.

Außerdem sind im Geltungsbereich des an die Brunnenstraße angrenzenden Bebauungsplanes "Reisser" neben öffentlichen Bedarfsflächen für einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz, ein Feuerwehrgerätehaus und ein Festplatz eine größere Anzahl öffentlicher Stellplätze ausgewiesen und vorhanden.

Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange und der Gewichtung der Anregungen und Bedenken wird als Ergebnis festgestellt, daß der Bebauungsplan "Brunnenstube" in der vorliegenden Form als Satzung zu erlassen ist.

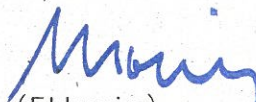
C) Erschließung

Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits endgültig hergestellt.

Die Kober- und Vaihinger Straße sowie Lotschackerstraße und Brunnenstraße sind im Bereich des früheren Geschäftsviertels breiter angelegt im Hinblick auf das ursprünglich vorgesehene bauliche Nutzungsziel. Weitere Erschließungskosten aus Anlaß der Planfortschreibung sind nicht zu erwarten.

Bauordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nehren, den 25. Februar 1982

  
(Ettwein)  
Bürgermeister